

---

# 利用価値が著しく低下している宅地の評価 ～10%減できるか否かの実務的判断基準～

---

税理士法人チェスター  
名古屋事務所代表

税理士 山岡 通長  
不動産鑑定士



税理士法人チェスター  
Chester Certified Public Tax Accountants' Co

# 目次

**【1】利用価値が著しく低下している宅地の評価**

**【2】高低差のある土地**

**【3】騒音のある土地**

**【4】所要の補正**

**【5】その他**

# 利用価値が著しく低下している宅地の評価

## 【相続税法22条】

相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時ににおける**時価**により…



## 【財産評価基本通達】

実務上の評価指針⇒①法令ではない  
②全ての価格形成要因を考慮していない  
ex.方位格差すら考慮されていない



## 【財産評価基本通達6】

『この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する』

# 利用価値が著しく低下している宅地の評価

必ずしも財産評価基本通達に拠る必要はない



## 【宅地評価における具体例】

- ①不動産鑑定評価
- ②タックスアンサー（利用価値の著しく低下している宅地の評価）

# 利用価値が著しく低下している宅地の評価

## タックスアンサー(国税庁HPより)

次のようにその利用価値が付近にある他の宅地の利用状況からみて、著しく低下していると認められるものの価額は、その宅地について利用価値が低下していないものとして評価した場合の価額から、利用価値が低下していると認められる部分の面積に対応する価額に10%を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価することができます。

- 1 道路より高い位置にある宅地又は低い位置にある宅地で、その付近にある宅地に比べて著しく**高低差**のあるもの
- 2 地盤に甚だしい凹凸のある宅地
- 3 **震動**の甚だしい宅地
- 4 1から3までの宅地以外の宅地で、騒音、日照障害(建築基準法第56条の2に定める日影時間を超える時間の日照障害のあるものとします。)、臭気、忌み等により、その取引金額に影響を受けると認められるもの

また、宅地比準方式によって評価する農地又は山林について、その農地又は山林を宅地に転用する場合において、造成費用を投下してもなお宅地としての利用価値が付近にある他の宅地の利用状況からみて著しく低下していると認められる部分を有するものについても同様です。

ただし、路線価又は固定資産税評価額又は倍率が、利用価値の著しく低下している状況を考慮して付されている場合にはしんしゃくしません。



# 高低差のある土地

## 【採決事例から見た判定ポイント】

### ＜参照採決事例＞

- ・平成19年4月23日採決事例
- ・平成25年3月11日採決事例

### ＜判定ポイント＞

- ①評価対象地だけが近隣地域の中で1m以上の高低差がある  
⇒適用可能(?)
- ②そもそも高低差による減価が路線価に反映されている  
⇒適用不可
- ③高低差があったとしても、通常の利用に際して支障がない  
⇒適用不可

# 高低差のある土地

## 【路線価】(財産評価基本通達14)

前項の「路線価」は、宅地の価額がおおむね同一と認められる**一連の宅地が面している路線**(不特定多数の者の通行の用に供されている道路をいう。以下同じ。)ごとに設定する。

路線価は、路線に接する宅地で次に掲げるすべての事項に該当するものについて、売買実例価額、公示価格(地価公示法(昭和44年法律第49号)第6条《標準地の価格等の公示》の規定により公示された標準地の価格をいう。以下同じ。)、不動産鑑定士等による鑑定評価額(不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が国税局長の委嘱により鑑定評価した価額をいう。以下同じ。)、精通者意見価格等を基として国税局長がその路線ごとに評定した1平方メートル当たりの価額とする。

- (1) その路線のほぼ中央部にあること。
- (2) **その一連の宅地に共通している地勢にあること。**
- (3) その路線だけに接していること。
- (4) その路線に面している宅地の標準的な間口距離及び奥行距離を有する長方形又は正方形のものであること。

# 高低差のある土地

## 【理論的アプローチ】

路線価には、地勢が反映されている(財産評価基本通達14)

⇒価格に影響を与える土地の高低差は考慮済

⇒土地の高低差を個別にしんしゃくする必要はない



A: 評価対象地の接面道路との高低差

B: 同一路線の標準的な接面道路との高低差

⇒AとBに**著しい差**がある場合には**10%評価減可能**



著しい差の『客観的な判断基準』が必要となる

⇒地価公示等の比準表



# 高低差のある土地

## 【参考】名古屋市(一部)・住宅地<地価公示分科会資料>

項目	高低差	格差率
低い	等高	1.00
	-0.5m未満	0.98
	-0.5m~-1.0m未満	0.97
	-1.0m~-2.0m未満	0.95
	-2.0m~-3.0m未満	0.90
	-3.0m以下	適宜判定
高い	等高	1.00
	1.0m未満	1.00
	1.0m~1.5m未満	0.98
	1.5m~2.0m未満	0.97
	2.0m以上	適宜判定

# 高低差のある土地

## 【実務的判断基準】

＜目安(著者の個人的見解)＞

### [絶対的基準]

- ・高い場合: 2.0m以上
- ・低い場合: 1.0m以下

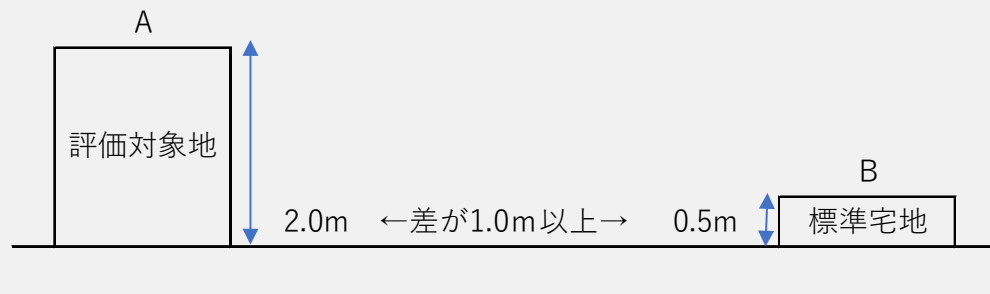
### [相対的基準]

AとBの差が

- ・高い場合: 1.0m以上
- ・低い場合: 0.5m以下

絶対的基準と相対的基準の  
両方の基準を満たせば  
該当する蓋然性が高いと  
思われる

- A. 評価対象地の接面道路との高低差  
B. その同一路線の標準的な接面道路との高低差



# 高低差のある土地

## 参考：宅地造成等規制法施行令

- 第三条** 法第二条第二号 の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。
- 一 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるもの
  - 二 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートルを超える崖を生ずることとなるもの
  - 三 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートル以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるもの

# 騒音のある土地

## 【採決事例から見た判定ポイント】

### ＜参照採決事例＞

- ・平成15年11月4日採決事例
- ・平成22年3月25日採決事例

### ＜判定ポイント＞

- ①騒音測定を行い、一定限度を超えているか否か  
⇒環境基準等
- ②騒音が取引価格に影響を与えているか否か  
⇒実際の取引価格と路線価との比較
- ③騒音時間の単なる合計時間ではない  
⇒騒音時間の合計時間が短時間であっても  
影響は生じ得る

# 騒音のある土地

## 【環境基準】

地域の類型	基準値	
	昼間（6時～22時）	夜間（22時～6時）
AA	50db以下	40db以下
A及びB	55db以下	45db以下
C	60db以下	50db以下

AA:療養施設、社会福祉施設等が集合して設置される地域など特に静穏を要する地域

A :専ら住居の用に供される地域

B :主として住居の用に供される地域

C :相当数の住居と併せて商業、工業等の用に供される地域



## 【理論的アプローチ】

- ①その利用価値が付近にある他の宅地の利用状況からみて、著しく低下していると認められるか  
⇒騒音を測定し、環境基準を超過していることを確認する
  
- ②路線価が、利用価値の著しく低下している状況を考慮して付されているか  
⇒地価公示価格等  $\times 80\% <$  路線価

## 【実務的判断基準】固定資産税評価を参考に判断する

- ①騒音による影響が、固定資産税路線価に  
反映されていない場合
  - ⇒『所要の補正』にて判断する
  - ⇒『ex.鉄道騒音▲5』騒音が考慮されている
  - ⇒10%減の適用可能性あり

# 騒音のある土地

②騒音による影響が、固定資産税路線価に  
反映されている場合

⇒相続税路線価との価格バランスにて判断する

A. 相続税路線価：固定資産税路線価＝8：7のバランスが  
保たれている

⇒相続税路線価にも固定資産税路線価にも騒音減価が  
反映されている

⇒10%減の適用不可

# 騒音のある土地

②騒音による影響が、固定資産税路線価に  
反映されている場合

⇒相続税路線価との価格バランスにて判断する

B. 相続税路線価：固定資産税路線価＝8：7のバランスが  
保たれていない

(相続税路線価：固定資産税路線価＝8：7より小さい)

⇒固定資産税路線価に騒音減価が反映されているが、  
相続税路線価には騒音減価が反映されていない

⇒10%減の適用可能性あり

# 所要の補正

## 所要の補正(固定資産税評価基準)とは

価格の低下等の原因が画地の個別的要因によるが、その影響が局地的であることから、その価格事情を(固定資産税の)路線価の付設によって評価に反映させることが困難



その価格事情が時に著しい影響があると認められる場合に限り、個々の画地ごとに特別の価格事情に見合った補正を行うことができる



土地課税台帳兼評価調書等に『所要の補正』として特別の減価を実施

<記載例>

補正率	鉄道騒音	0.98
	横断歩道	0.95



# 所要の補正

財産評価基本通達では**規定はない**が、固定資産税評価においては考慮される『所要の補正』の具体例

## A. 画地条件に関するもの

- ①接面街路との高低差
- ②横断歩道橋

## B. 環境条件に関するもの

- ①騒音・振動
- ②いみ施設
- ③悪臭

# その他

## 【その他論点Ⅰ】10%減の重複適用は可能か

⇒適用可能性あり

- ∴①重複適用を不可とする規定なし
- ②採決事例(ex.H13.6.15採決)

## 【その他論点Ⅱ】普通住宅地以外への準用は可能か

⇒適用可能性あり※

- ∴①タックスアンサーには記載なし  
(平成4.5.12 評価企画官情報第2号には記載)
- ②制度趣旨(評価企画官情報も例示列挙)
- ③採決事例(ex.H22.3.25採決)

※但し、評価しようとする宅地の価格形成要因でないもの(商業地の日照等、工業地の騒音、悪臭等)は適用不可

# Chapter

- Ch1 利用価値が著しく低下している宅地の評価
- Ch2 高低差のある土地・採決事例のポイント
- Ch3 高低差のある土地・理論的アプローチ
- Ch4 高低差のある土地・実務的判断基準
- Ch5 騒音のある土地・採決事例のポイント
- Ch6 騒音のある土地・理論的アプローチ
- Ch7 騒音のある土地・実務的判断基準
- Ch8 所用の補正とは
- Ch9 その他

基本的にすべて無料対応